



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-Cltu-63515

Exklusives Wohnjuwel mit 7,5 Zimmern und Einliegerwohnung in ruhiger Lage

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

740.000,00 €

3,57 % inkl. 19 % MwSt., siehe "sonstige Angaben" in unseren

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	267,0 m²
Grundstücksfläche	278,0 m²
Gesamtfläche	309,9 m²
Anzahl Zimmer	7,5
Anzahl Schlafzimmer	6,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Anzahl Stellplätze	3,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	2,0
Baujahr	1977
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Gehoben
WG-Geeignet	
Bad	Dusche
Küche	Einbauküche
Bodenart	Parkett, Laminat, Fliesen
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	10.09.2034
Energiebedarf	131,2
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	E
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Waldbronn ist eine Gemeinde im Landkreis Karlsruhe in Baden-Württemberg. Sie liegt am Nordrand des Schwarzwaldes und ist vor allem bekannt für ihre Mineralquellen und Kurorte. Die schöne Lage inmitten von Wäldern und Weinbergen, ein ausgeprägtes Kultur- und Vereinsleben, die Nähe zur Stadt Karlsruhe und vieles mehr machen Waldbronn zu einem sehr beliebten Wohnort.

Die Infrastruktur in Waldbronn ist gut ausgebaut. Es gibt mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken. Auch kulturell hat die Gemeinde einiges zu bieten, wie zum Beispiel das jährliche Kurparkfest.

Die angebotene Immobilie befindet sich am Ende einer Einliegerstraße in einer ruhigen und naturnahen Wohngegend von Waldbronn OT Reichenbach. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten zu erreichen. Auch der Kurpark, das Thermalbad, die Eissporthalle sind in der Nähe.

Die Autobahnen A5 und A8 sind nur wenige Autominuten entfernt und bieten eine gute Anbindung an die Städte Karlsruhe, Stuttgart, Mannheim und Heidelberg.

Insgesamt bietet Waldbronn seinen Bewohnern eine hohe Lebensqualität in einer idyllischen Umgebung. Die angebotene Immobilie ist daher ideal für Familien, die ruhiges Wohnen in naturnaher Lage suchen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

7,5 Zimmer in ruhiger Lage und sofort beziehbar!

FALC Immobilien stellt Ihnen dieses schicke Reihenmittelhaus im schönen Waldbronn OT Reichenbach vor.

Das Haus wurde 1977 in massiver Bauweise erstellt und ist mit seinem Grundstück von 278 m² und einer großzügigen Wohnfläche von insgesamt 267 m² ein echtes Wohnjuwel. Hier erwartet Sie im Haupthaus auf ca. 213 m² Wohnfläche u.a. viel Tageslicht, Platz an der frischen Luft, fünf Schlafzimmer, zwei Badezimmer, ein separates Gäste-WC, eine moderne Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten und ein großzügiger und offener Wohn- und Essbereich. Bei der hier angebotenen Immobilie sind auch noch eine herrlich große Terrasse mit ca. 24 m² Fläche, ein Balkon und ein eigener Garten inklusive.

Profitieren Sie zusätzlich von einer Einliegerwohnung im Kellergeschoss mit ca. 53 m² Wohnfläche, Wohn-/Schlafzimmer, Küche, Bad, Terrasse und eigenem Zugang über den Garten. Ist die Einliegerwohnung zur Vermietung geplant, können Sie im Durchschnitt mit einer Kaltmiete von ca. 570,00 € rechnen.

Eine separate Garage mit Funk-Torantrieb und zwei Außenstellplätze sind ebenfalls vorhanden.

Im Erdgeschoss laufen Sie im gesamten Wohnbereich auf hochwertigem Eichenparkett, auf der Terrasse und dem Balkon auf neuen Dielen aus sibirischer Lärche. Im Obergeschoss, Dachgeschoss und Untergeschoss finden Sie attraktives Laminat, in den Badezimmern im Obergeschoss und Untergeschoss sowie im Gäste-WC moderne Fliesen. Bei den Fenstern handelt es sich Richtung Garten um dreifach verglaste Kunststoffrahmen von 2011, Richtung Straße und beim Dachfenster im Treppenhaus um zweifach verglaste Holzrahmen, bei den Dachfenstern in den zwei Zimmern im Dachgeschoss um zweifach verglaste Holzrahmen von 2021. Alle Fenster sind mit Insektenschutz versehen, auf der Terrasse sind zwei Markisen installiert. Geheizt wird mit einer Ölheizung von 1997. Der Heizölverbrauch betrug in den letzten Jahren etwa 1.400 Liter pro Jahr. In den Bädern im Obergeschoss und Untergeschoss befindet sich Fußbodenheizung (Strom). Die Bäder wurden 2021 komplett erneuert.

Sie würden sich dieses Schmuckstück am liebsten sofort ansehen? Unser exklusiver 360° Immobilienrundgang ermöglicht Ihnen einen ersten Eindruck. Kopieren Sie einfach den folgenden Link und genießen Sie die virtuelle Besichtigung:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3093803>

Ausstattung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Stilvoll, modern, großzügig - hier werden ihre Wohnträume wahr.

Empfangen werden Sie von einem offenen Eingangsbereich, in welchem Sie Ihre Garderobe errichten können. Zu Ihrer Linken betreten Sie das Tageslicht-Gäste-WC. Gehen Sie nun in das Haus hinein, werden Sie von dem offenen Wohn- und Essbereich mit Kaminvorrichtung verzaubert. Hier herrscht eine herrliche Atmosphäre aufgrund der tollen Lichtverhältnisse und der großzügigen Wohnfläche von mehr als 64 m². Richten Sie hier Ihre neue Wohnwelt für Sie und Ihre Liebsten ein und verbringen Sie hier schöne gemeinsame Stunden.

Wenden Sie sich jetzt der modernen und exklusiven Küche von 2021 zu. Diese überzeugt mit viel Stauraum, einem extra großen AEG-Induktionskochfeld, einem hochgesetzten NEFF-Backofen, einer großzügigen Miele-Kühl-/Gefrierkombination, einer AEG-Dunstabzugshaube, einem Miele-Geschirrspüler und einem AEG-Kaffeefullautomat.

Ihre Terrasse gen Südwesten bietet Frischluftfanatikern einen Zufluchtsort, an dem Sie sich von der Harmonie der Jahreszeiten inspirieren lassen und die Alltagsorgen vergessen können. Genießen Sie hier einen guten Schluck Wein am Abend und beobachten Sie die Sonne beim Untergehen. Von hier aus gelangen Sie in den großen und ruhig gelegenen Garten der Immobilie. Lassen Sie Ihrem grünen Daumen freien Lauf!

Über die Treppe erreichen Sie das Obergeschoss des Objektes. Zu Ihrer Linken gelangen Sie in das weitherzige und helle Schlafzimmer mit mehr als 37 m² Wohnfläche. Von hier aus haben Sie Zugang zum Balkon gen Südwesten mit Blick in die Berge des Nordschwarzwalds.

Wieder zurück im Flur gelangen Sie zur Linken in das moderne Badezimmer mit Dusche, Waschtisch, WC und Handtuchwärmer. Weiter geht es in die beiden Schlafzimmer mit Blick gen Nordosten. Lassen Sie sich hier von den ersten Sonnenstrahlen des Tages wecken.

Erklimmen Sie ein paar zusätzliche Stufen ins helle Dachgeschoss dieser Immobilie. Hier erwarten Sie zur Linken und Rechten zwei Zimmer sowie ein weiteres Zimmer, in welches ein Bad eingebaut werden kann.

Zurück im Erdgeschoss gelangen Sie über die Treppe ins Untergeschoss. Hier haben Sie Zugang zur Einliegerwohnung mit großzügigem Wohn- und Schlafzimmer mit 36 m² Wohnfläche, Bad mit Dusche, Waschbecken und WC, einer Küche und einer eigenen Terrasse. Auf dieser Etage finden Sie zusätzlich einen Keller und einen Heizungsraum.

Sie können es kaum noch erwarten, dieses Schmuckstück endlich live zu besichtigen? Dann schicken Sie uns einfach eine unverbindliche Anfrage. Wir freuen uns auf eine individuelle Besichtigung mit Ihnen!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann. Bei starker Nachfrage kann es zum Einsatz eines Angebotsverfahrens kommen. Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Terminvorschläge an:

clemens.tuerk@falcimmo.de

Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich in schriftlicher Form per E-Mail vereinbart werden können. Um fair und gerecht gegenüber jedem unserer Interessenten zu werden, ist dies unumgänglich. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme!

Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!

Ihr Ansprechpartner: Clemens Türk, clemens.tuerk@falcimmo.de

Besuchen Sie uns auch in unserem Büro in: Pfinztalstraße 59, 76227 Karlsruhe-Durlach.

Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf:

www.falcimmo.de/wertermittlung-immobilien.html oder kontaktieren Sie uns.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

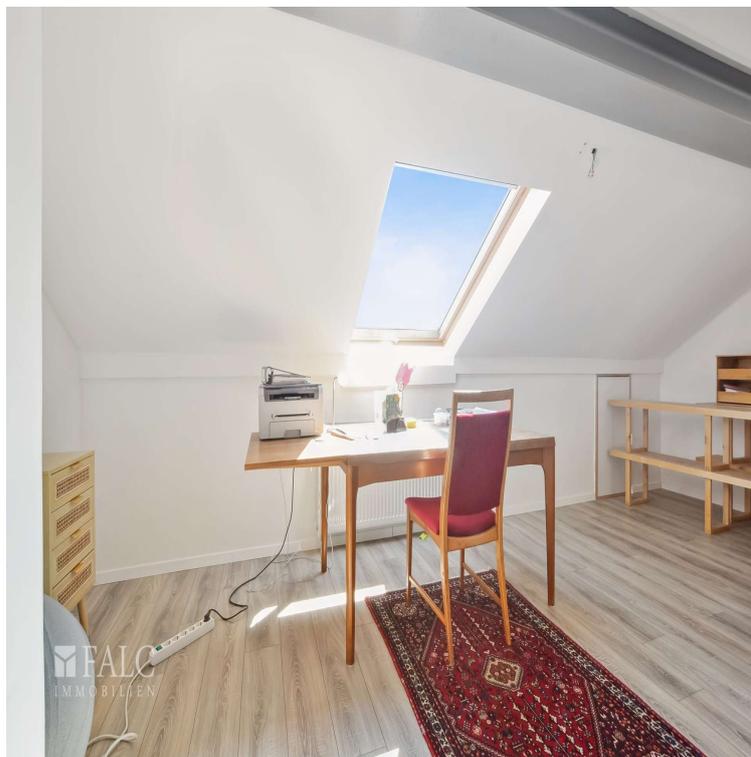
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP

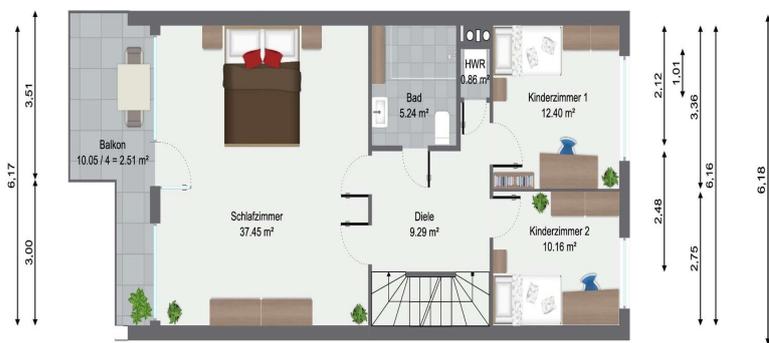
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN

1,36 0,98 6,08 2,47 0,85 3,69



Obergeschoss

FALC
IMMOBILIEN



Dachgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

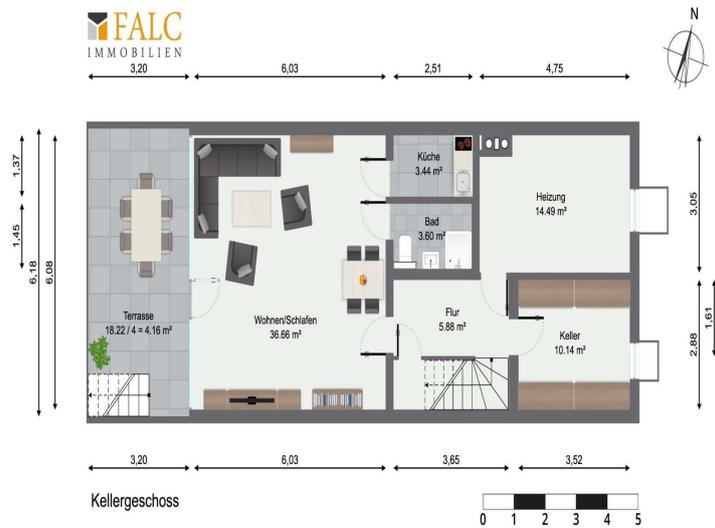
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)